

آیا تحدید صلاحیت سردفتران اسناد رسمی
به منطقه معین بنفع مردم است
و منطبق با اصل انقلاب اداری میباشد؟

مدتی اظهار نظر در این مطلب صفحات مجله کانون سردفتران را بخود مشغول میداشت در محافل ثبتی و حتی مقامات قضائی کشور این مسئله مورد بحث و گفتگو بود. ثبت کل با کمیسیونهای متعدد از متخصصین ثبتی و سردفتران مجرب مسئله را مطرح و مورد بحث قرار داد. بالنتیجه ضرورت انجام این عمل تشخیص داده شد و مراتب بمقام وزارت دادگستری از طرف سازمان ثبت اسناد گزارش گردید. چون اجرای این امر منافع يك اقلیت سودجو را در مخاطره قرار میداد به مخالفت برخاسته و عواملی برای رکود و توقف این امر برانگیخته و توفیق هم حاصل نمودند.

اخیراً آقای زرین نعل ضمن مطالعات خود در ثبت اسناد و املاک با توجه

بمقایسه وضع موجود و مناسبی که اجرای امر منطقه‌بندی دفاتر اسناد رسمی در بردارد موضوع را مورد توجه و بحث قرار دادند که مواجه با استقبال بی‌سابقه سردفتران اسناد رسمی مرکز و شهرستانها قرار گرفت که مکاتبات و تلگرافات وارده شاهد آن میباشد **کتابخانه مدرسه نخبه قم**

اینک بتوضیح مختصری در وضع جاری و مفاسدی که در آن بضرر جامعه و دستگاه ثبت و دادگستری وجود دارد میپردازم - در حال حاضر صلاحیت هر يك از دفاتر اسناد رسمی نسبت بمعاملات غیر منقول هیچگونه محدودیتی ندارد. هر سردفتری میتواند اسناد مربوط بهر منطقه و حوزه و شهرستانی را تنظیم و ثبت نماید نهایتاً سردفتر نسبت بکلیه معاملات املاک غیر منقول مکلف است وضعیت ملک را از ثبت املاک مربوط سؤال نماید پس از وصول جواب در صورتیکه پاسخ استعلام از وضعیت ثبتی کافی باشد سردفتر سند را تنظیم و ثبت مینماید و خلاصه معامله را در ظرف روز تهیه و بدایره ثبت املاک مربوط ارسال میگردد. علاوه بر این در بسیاری از موارد سردفتر طبق مقررات مکلف به پرسش‌هایی از منابع طبیعی و جنگل‌بانی و سایر مراجع مینماید. ارباب رجوع مکلف میباشند از دارائی و شهرداری مفاصا حساب تحصیل کنند قبل از انجام این مقررات انجام معامله میسر نیست - در این صورت ملاحظه میشود انجام يك معامله زمین یا خانه یا مستغل حتی در يك شهر بخصوص در مرکز با چه مشکلاتی مواجه است که موجبات عدم رضایت عمومی را بحق و بجا فراهم میآورد - بسیار اتفاق میافتد که پاسخ استعلامیه‌ها کافی برای تنظیم سند و انجام معامله نمیشود سردفتر ناچار از سؤال مجدد است ملاحظه میشود اصحاب معامله برای نفل و انتقال ملک خود چقدر باید وقت تلف کنند و چند روز سرگردان باشند و با چند اداره سروکار داشته باشند که مخالف با اصول انقلاب اداری است. از هنگام صدور استعلام از دفترخانه تا وصول پاسخ آن بدفترخانه چنانچه جریان عادی باشد از پنج روز تا یکماه وقت

لازم دارد مراجعه بادارات دارائی و شهرداری برای گرفتن مفاسد حساب ملازمه با چند روز دوندگی و صرف وقت است در ادارات جنگل‌بانی و منابع طبیعی هم چقدر باید صرف وقت نمود - این همه دوندگی‌ها و صرف وقتها برای این است که شخص احتیاج دارد خانه یا ملک خود را برای مصرف ضروری بفروشد آیا با همه مشکلاتی که در رفت و آمدها موجود است و تراکم امور در ادارات مربوطه و عدم علاقه بعضی از متصدیان امور بانجام وظیفه به اصحاب معامله حق میدهد که ناراحت و عصبانی باشند چه بسیار در فاصله مدتی که از صدور پاسخ استعلامیه ثبتی تا وصول جواب بدفترخانه و تهیه موجبات دیگر برای امکان انجام معامله میکذرد و تغییراتی در وضع ملک بوجود آمده باشد که موجبات تضییع حق احد از متعاملین فراهم گردد - خلاصه‌های ارسالی غالباً بموقع ثبت نمیشود و احياناً بموقع ارسال نمیشود در این جریان معاملات معارض و اسناد معجول بسیار دیده شده اعلام‌خطر این وضع در اولین مرتبه معاملات حاجیه ربابه و شمس جلالی بمقامات مسئول شد با کمال تأسف در آن موقع در مقام رفع مشکل اساسی برنیامده و چاره‌جویی نکردند در طول این مدت نظایر بسیاری پیدا کرد یکی از مشکلات اساسی که همواره برای مردم و دفاتر اسناد رسمی ایجاد مشکلات و ضررهای مادی و معنوی کرده و میکنند عدم تطبیق ستون انتقالات اسناد مالکیت با دفتر املاک میباشد این خود موضوعی بسیار حساس و منشأ مفاسد بسیاری شده و میشود که منحصراً مولود وجود فاصله بین دفتر املاک و دفاتر اسناد رسمی میباشد .

گاهانه مدرسه فنییه قم
تنها طرح منطقه و تجمع تمام این امور در يك واحد یا کنسرسیون دفاتر اسناد رسمی پاسخ‌گوی تمام این مشکلات است طبق طرح مزبور املاک هر حوزه ثبتی در صلاحیت يك واحد دفاتر اسناد رسمی که شامل چند سردفتر میباشد قرار میگيرد - دفتر ثبت املاک مربوط بامالاکی که در صلاحیت آن واحد قرار گرفته در همان واحد مستقر خواهد شد - سردفتر واحد مکلف است هنگام مراجعه

ارباب رجوع برای يك مرتبه طبق مدل مخصوصی که در اختیار واحد قرار میگیرد وضعیت ثبتی ملک را از ثبت املاک مربوط پرسش نماید پس از وصول پاسخ کافی سند تنظیم و بلافاصله خلاصه معامله در دفتر املاک ثبت میشود. و در محل مخصوص سند ثبت آن منعکس میگردد پس از آن سردفتر سند را امضاء و تکمیل نموده بدینفع تسلیم میدارد. بنابراین فاصله بین دفتر اسناد رسمی و ثبت دفتر املاک برداشته میشود و از این پس هم مرجع تنظیم هر نوع سندی نسبت بآن ملک همان واحد خواهد بود که سوابق آن در آن واحد موجود است در این صورت فرصت وامکان جعل و تزویر سند معارض وجود نخواهد داشت و دريك جلسه معامله انجام شده و در دفتر املاک هم ثبت گردیده.

واحد مزبور صورت املاک ابوابجمعی خود را با ادارات دارائی و شهرداری اعلام و درخواست خواهد نمود که وضع بدهی این املاک از هر جهت تعیین و به واحد مربوط ارسال دارد هنگام انجام معامله ذیحساب واحد که بسا تأمین کافی استخدام خواهد شد قبل از انجام معامله حقوق دولت و شهرداری را وصول و ایصال خواهد نمود دیگر احتیاجی بمراجعه ارباب رجوع بدوائر مختلف نخواهند داشت و در همان واحد موضوعات حل خواهد شد.

ادارات جنگل بانی و منابع طبیعی اراضی که در طرح قرار میگیرد بواحدهای مربوط اعلام میدارند دیگر مگر در موارد اختلاف محتاج به پرسش از مراجع مزبور نیست در اینصورت طرح منطقه که بطور اجمال توصیف شده علاوه از اینکه فرصت هرگونه جعل و تزویر در اسناد معاملات را از بین میبرد کار مردم با اطمینان کامل بسهولت انجام میگردد فاصله بین دفتر املاک و دفتر اسناد رسمی از بین میرود استعلام از وضع ثبتی ملک جز برای یکمرتبه و ارسال خلاصه از دفتر خانه بدفتر املاک با تمام مشکلاتی که در حال حاضر در بردارد بکلی از بین میرود معاملات اصحاب معامله بسرعت انجام میشود آیا انصاف است با چنین طرح مترقی بمنطقهای

غیر معقول از قبیل اینکه اجرای این طرح مشکل و غیر عملی است یا آنکه رویه کنونی جا افتاده است و مردم بآن عادت کرده‌اند یا آنکه سردفتر نمیتواند صلاح نیست مسئولیت صدور سند مالکیت را قبول کند میتواند دست برداشت آیا رویه فعلی متناسب با انقلاب اداری و تحولات روزافزون و حیرت‌آور در شئون کشور و سیر سریع تکاملی بسوی تمدن بزرگ میباشد و مصالح موجود در طرح منطقه اجرای آن حتمی و ضروری نیست چنانچه اکثریت قاطع سردفتران اسناد رسمی و صاحب نظران مجرب و مطلع این تحول انقلابی را در دفاتر اسناد رسمی و ثبت املاک ضروری تشخیص داده و میدهند.

از آقای صادق احمدی وزیر دادگستری که دوران وزارتش منشأ بسیاری از نوآوری‌های مناسب با انقلاب شاه و ملت در سطح دستگاه قضائی کشور بوده و هست انتظاری جز تأیید این طرح مترقی نمیرود چنانچه در جلسه اخیر که هیئت مدیره کانون سردفتران افتخار شرفیابی داشتند باین مسئله اشاره فرموده و مقرر داشتند که در اطراف موضوع مطالعه دقیق بشود با وجود مصلحت مقدمات اجرای آن فراهم بشود در این مقاله بر حسب وظیفه وضع حاضر و آثار مترتبه بر آن و همچنین مصالح و آثار مترتبه بر طرح منطقه که مورد قبول اکثریت قاطع سردفتران میباشد اجمالاً بیان گردید.